

Sprawozdanie z działalności Administracji nr 2 Osiedli im. J. Słowackiego i Z. Krasińskiego za 2023 rok

Działalność Administracji

Minęły już 3 lata jak funkcjonuje nowy podział administracyjny w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – Administracja nr 2 obejmuje Osiedla:

- im. Juliusza Słowackiego
 - im. Zygmunta Krasińskiego
- od 29.01.2024 roku obie Administracje funkcjonują wspólnie w budynku przy ul. Skierki 10.

Rozwój nowych form kontaktu i komunikacji udowodniły, iż większość spraw bieżących jesteśmy w stanie załatwić bez konieczności bezpośredniej wizyty. Kontakt telefoniczny, mailowy czy zgłaszanie problemów na platformie informatycznej w systemie iMieszkaniec w znakomitej większości tematów jest wystarczający dla sprawnej komunikacji i rozwiązywania bieżących problemów. Oczywiście osoby, które widzą potrzebę lub jest to konieczne aby zgłosić lub załatwić sprawę administracyjną serdecznie zapraszamy do naszego biura.

Zakres obowiązków pracowników Administracji obejmował m. in.:

- obsługę mieszkańców,
- dokonywanie przeglądów bieżącego stanu części wspólnych budynków, lokali i nieruchomości Osiedla – w zakresie porządkowym i technicznym

(we współpracy z Działem i Inspektorami Technicznymi Osiedla),

- prowadzenie dokumentacji związanej z funkcjonowaniem Osiedla, nadzorowanie prac letniego i zimowego utrzymania nieruchomości,
- współpraca z dostawcami mediów, firmami wywozącymi odpady, zajmującymi się konserwacją zieleni, nadzorowanie firmy sprzątajacej klatki schodowe, nadzorowanie zabiegów dezynfekcji,

Struktura zatrudnienia pracowników

W Administracji nr 2 w roku 2023 na Osiedlu Słowackiego zatrudnionych było:

- 9 gospodarzy rejonów,
- 2 konserwatorów (na przełomie roku zatrudniony został trzeci konserwator),
- 3 pracowników na stanowiskach administracyjnych.

Na Osiedlu Krasińskiego było to odpowiednio:

- 7 gospodarzy rejonów,
- 3 konserwatorów,
- 3 pracowników na stanowiskach administracyjnych.

Kolejny rok pracy Administracji w nowej strukturze potwierdził zasadność tej decyzji. Maksymalne wykorzystanie zasobów sprzętowych, narzędzi, materiałów, a tak-

że pracowników usprawniły pracę na terenach obejmujących poszczególne Osiedla.

Zarządzanie zasobami

Bieżące prace remontowe i eksploatacyjne wykonywane przez grupę konserwatorów polegają głównie na dokonywaniu drobnych remontów, napraw, konserwacji budynków, pomieszczeń wspólnego użytkowania, konserwacji urządzeń i technicznych instalacji wewnętrznych, urządzeń placów zabaw w celu zapewnienia prawidłowego ich funkcjonowania.

W roku 2023 zostało zgłoszonych i wykonanych łącznie w Administracji nr 2 **1473** zleceń w branżach budowlanej, elektrycznej i hydraulicznej.

Zgodnie z wymaganiami Prawa Budowlanego i innych aktów prawnych wykonywane były przeglądy techniczne (roczne) obiektów budowlanych i instalacji wraz z zaleceniami.

Prowadzone były odczyty i rejestry w zakresie: indywidualnego zużycia wody w lokalach mieszkalnych - dwukrotnie w ciągu ubiegłego roku, zużycia energii elektrycznej w garażach (na koniec roku kalendarzowego) oraz energii elektrycznej i wody w pralniach.

Permanently monitorowane są poniesione koszty w stosunku do uzyskanych przychodów.

OSIEDLE IM. JULIUSZA SŁOWACKIEGO

INFORMACJE OGÓLNE

Osiedle im. J. Słowackiego - powstałe w latach 1965–1970 w obrębie ulic Balladyny, Zana i Wileńskiej oraz Skierki, składa się z 18 budynków wielorodzinnych z 1964 mieszkaniami (sześć budynków wysokich – jedenastokondygnacyjnych przy ul. Wileńska 7, 11, 15 oraz ul. Zana 8, 10, 12, dziewięć punktowców z pięcioma kondygnacjami przy ul. Balladyny 4, 6, 8, 16, 18, 20, ul. Skierki 3, 5, 7 i trzy budynki segmentowe wieloklatkowe z pięcioma kondygnacjami przy ul. Skierki 1, ul. Balladyny 2 i 12), trzech zespołów garażowych – przy ul. Wileńska 9 i 13, Balladyny 1, 1A-E oraz Balladyny 3, 5, 5A-C z 305 garażami.



Na dzień 31.12.2023 r. na Osiedlu zamieszkiwało **2794 osób**.

Gospodarka funduszem remontowym w roku 2023 przedstawiała się następująco.

Wydatki na remonty wyniosły w ubiegłym roku **1 684 473,92 zł**, z uwzględnieniem kosztów pozaplanowych będących wynikiem działań czynników zewnętrznych, awarii lub koniecznych remontów instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, domofonowych, dźwigowych i innych.

W roku 2023 zostały wykonane w budynkach mieszkalnych i garażach następujące prace remontowe:

Nieruchomość Nr I

Budynki mieszkalne przy ul. Balladyny 2, 4, 6, 8

- naprawa pokrycia dachu i remont kominów,
- wymiana wewnętrznej linii zasilania (WLZ): Balladyny 4,
- remont wzmocnień balkonów: Balladyny 2,
- wymiana oświetlenia klatki schodowej: Balladyny 2,
- wymienione halogeny w prześwitach oraz zwiększono ich ilość: Balladyny 2,
- pozostałe prace na instalacji wod.-kan., dostosowanie instalacji do montażu wodomierzy,
- wymiana stolarki okiennej.

Nieruchomość Nr II

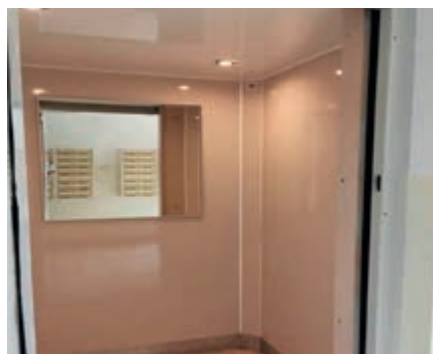
Budynki mieszkalne przy ul. Balladyny 12, 16, 18, 20

- wymiana centrali domofonowej: Balladyny 18,
- naprawa powierzchni dachu nad M-208 i remont komina: Balladyny 12,
- remont wzmocnień balkonów: Balladyny 12,
- wymiana oświetlenia klatki schodowej: Balladyny 12,
- wymienione halogeny w prześwitach oraz zwiększono ich ilość: Balladyny 12,
- modernizacja odwodnienia: Balladyny 18,
- pozostałe prace remontowe budowlane oraz na instalacji gazowej oraz wod.-kan., dostosowanie instalacji do montażu wodomierzy.

**Nieruchomość Nr III**

Budynki mieszkalne przy ul. Zana 8, 10, 12

- remont klatki schodowej 10 pięter: Zana 12,
- remont wzmocnień balkonów: Zana 8, Zana 10, Zana 12,
- wymiana oświetlenia klatki schodowej: Zana 12,
- remont kabiny dźwigowej: Zana 8,
- pozostałe prace remontowe budowlane oraz na instalacji gazowej oraz wod.-kan., dostosowanie instalacji do montażu wodomierzy.

**Nieruchomość Nr IV**

Budynki mieszkalne przy ul. Skierki 1, 3, 5, 7

- wymiana okienek piwnicznych: Skierki 1,
- wymiana centrali domofonowej: Skierki 1,
- wymiana oświetlenia klatki schodowej: Skierki 1,
- wymieniono halogeny w prześwitach i zwiększono ich ilość: Skierki 1,
- pozostałe prace remontowe budowlane oraz na instalacji gazowej oraz wod.-kan., dostosowanie instalacji do montażu wodomierzy.

Nieruchomość Nr V

Budynki mieszkalne przy ul. Wileńskiej 7, 11, 15

- przełożenie trylinki na wjeździe: Wileńska 15,
- naprawa powierzchni dachu nad M-117 oraz kominów: Wileńska 7,
- remont podjazdu dla wózków oraz montaż poręczy przy wejściu do budynku: Wileńska 15,
- montaż poręczy przy schodach terenowych: Wileńska 15,
- remont klatki schodowej: Wileńska 7,
- wymiana oświetlenia klatki schodowej: Wileńska 7,
- pozostałe prace remontowe budowlane oraz na instalacji wod.-kan., do-



stosowanie instalacji do montażu wodomierzy

Nieruchomość Nr VII

Garaże przy ul. Balladyny 1, 1A, 1B, 1C, 1D, 1E

- wymiana nawierzchni asfaltowej na kostkę betonową przy zespole garażowym Balladyny 1,
- wykonanie odwodnienia przy garażach Balladyny,

Nieruchomość Nr VIII

Garaże przy ul. Balladyny 3, 5, 5A, 5B, 5C

- Miejscowa naprawa potoci dachowej,
- Bieżące prace konserwacyjne.



Centralny plac zabaw



Plan remontów na rok 2024 – Administracja nr 2 Osiedle im. J. Słowackiego

Plany remontowe na 2024 r. dla Administracji nr 2 obejmują konieczne do przeprowadzenia prace wynikające ze stanu technicznego budynków i instalacji (ocena na podstawie rocznych przeglądów technicznych), z uwzględnieniem możliwości finansowania prac ze środków zgromadzonych na funduszach remontowych poszczególnych nieruchomości. Główne zamierzenia inwestycyjne obejmują odpowiednio:

Nieruchomość I

- Balladyny 2, naprawa nawierzchni schodów w 2 prześwicie
- Balladyny 2, remont balkonu
- Balladyny 4, docieplenie stropodachu oraz nowe pokrycie
- Balladyny 8, remont balkonu

Nieruchomość II

- Balladyny 12, remont balkonów
- Balladyny 12, remont chodnika pomiędzy 1 a 2 prześwitem

Nieruchomość III

- Zana 12, remont balkonów
- Zana 8, remont balkonów
- Zana 8, naprawa komina (podwyższenie i ocieplenie)

Nieruchomość IV

- Skierki 5, naprawa zewnętrznego biegu schodowego do klatki 2
- Skierki 1, remont balkonów (1 segment, do pierwszego prześwitu)

Nieruchomość V

- Wileńska 7, remont balkonów
- Wileńska 11, remont balkonów
- Wileńska 15, remont balkonów

Nieruchomość VII

- Balladyny 1, roboty elektryczne wymiana tablic/wymiana WLZ

Realizacja wniosków, Walne Zgromadzenie Spółdzielni – czerwiec 2023 r., Os. im. J. Słowackiego

Poniżej przedstawiamy realizację wniosków z Walnego Zgromadzenia członków LSM (w cz. dotyczącej Osiedla Słowackiego).

Wniosek I

W sprawie usunięcia niebezpieczeństwa grożącego „zawaleniem się” betonowej płyty przed wejściem do budynku (II klatka-rodzaj zadaszenia). Betonowa płyta oparta jest o metalowe słupki, które są bardzo skorodowane. W ubiegłym roku sprawa ta była zgłaszana, ale naprawy tych elementów dokonano w klatce I, Balladyny 18. Bardzo prosimy o naprawę tych słupków również w II klatce.

Wzmocnienie skorodowanych słupków podtrzymujących daszek w klatce II przy ul. Balladyny 18 zostało wykonane.

Wniosek II

Wniosek o przywrócenie częściowego oświetlenia przy klatkach wejściowych bloku Balladyny 12. Zamontowanie obecnego oświetlenia zagraża bezpieczeństwu mieszkańców zwłaszcza, że ciągi piesze przy ul. Balladyny 12, 18, 20 nie oświetlają żadne latarnie (brak). Czy dla poprawy bezpieczeństwa nie należałoby przywrócić poprzednie nocne oświetlenie w co drugiej klatce.

Nowe lampy ledowe z czujnikiem ruchu zostały zamontowane z myślą o oszczędnościach. Oświetlenie alejek należy do Zarządu Dróg i Mostów.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA IM. J. SŁOWACKIEGO LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ROKU 2023

Rada Osiedla im. J. Słowackiego wybrana na Walnym Zgromadzeniu LSM, składa się z 9 członków, spośród których na spotkaniu Rady w dniu 29.06.2023 r wybrano: Przewodniczącego Rady Osiedla – P. Jarosława Zielińskiego, Zastępcę Przewodniczącego Rady Osiedla – P. Monikę

Bednarzewską oraz Sekretarza Rady - P. Aldonę Nazarańską.

W roku 2023, odbyły się trzy plenarne posiedzenia Rady Osiedla z udziałem Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. W trakcie zebrań, członkowie Rady zapoznawani byli z wynikami finansowymi Spółdzielni, wskaźnikiem zadłużenia lokali mieszkalnych oraz garaży znajdujących się na Osiedlu. Omawiane były także bieżące problemy zgłaszane przez mieszkańców oraz możliwości ich rozwiązania.

Członkowie Rady zostali poinformowani o pracach remontowych wykonywanych na poszczególnych nieruchomościach, a także o planach na najbliższe miesiące.

Przewodniczący Rady Osiedla
Jarosław Zieliński

Przewodniczący Rady Osiedla
im. J. Słowackiego L S M
Zieliński
Jarosław Zieliński

OSIEDLE IM. ZYGMUNTA KRASIŃSKIEGO

INFORMACJE OGÓLNE

Osiedle im. Z. Krasińskiego w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej powstało na początku lat 70. ubiegłego wieku. Zajmuje obszar 14,21 ha, z czego 7,64 ha to tereny zielone, a pozostałe 6,57 ha to grunty pod budynkami i tereny utwardzone takie jak: alejki pieszo-jezdne, place zabaw i wypoczynku, utwardzone place pod altany śmietnikowe oraz parkingi.

Na terenie Osiedla zlokalizowanych jest:

- 17 budynków mieszkalnych w tym: 7 niskich i 10 wysokich, o łącznej powierzchni użytkowej 73.659 m².
- Przypada na nią 1546 lokali mieszkalnych. Łącznie w lokalach tych zamieszkiwało 2305 osób (stan na koniec grudnia 2023 r.).
- Zabudowę Osiedla dopełnia 11 wolnostojących pawilonów handlowo-usługowych z 99 lokalami i 2 zespoły garażowe ze 153 garażami.

REMONTY I WYDATKI

W 2023 r. na remonty wydatkowano **1 272 776,28 zł**

Koszt i wykaz robót remontowo-budowlanych wykonanych w poszczególnych nieruchomościach przedstawia się następująco.

Nieruchomość I

- wymiana piętrowych tablic licznikowych oraz wewnętrznych linii zasilających w budynku mieszkalnym przy ul. Irydiona 2,
- wymiana instalacji domofonowej z urządzeń analogowych na urządzenia cyfrowe w bloku przy ul. Irydiona 4 (klatka II i III),
- uzupełniający montaż kratki wentylacyjnych – stropodach,



- prace remontowe budowlane oraz na instalacji wod.-kan., dostosowanie instalacji do montażu wodomierzy,
- wymiany fragmentów pionów kanalizacji sanitarnej ul. Irydiona 4, 6, 8, 10 oraz Krasińskiego 10, 12,



- uzupełnianie ubytków w elewacji w blokach mieszkalnych przy ul. Krasińskiego 16, 18,
- remont posadzki w wejściu do budynku przy ul. Krasińskiego 16,
- naprawa pokrycia dachowego wiatrołupu w budynku przy ul. Krasińskiego 12,
- bieżące remonty ławek,

Nieruchomość II

- remont balkonów wraz z zadaszeniami nad ostatnią kondygnacją w bloku mieszkalnym przy ul. Leonarda 7 (60 sztuk),
- wymiana oświetlenia na lampy LED z czujnikiem ruchu i zmiernikiem w klatkach schodowych w bloku przy ul. Leonarda 11 i 13,
- naprawa rur spustowych przy ul. Leonarda 13 i 9 oraz ul. Krasińskiego 6,
- pozostałe prace remontowe na instalacji wod.-kan., dostosowanie instalacji do montażu wodomierzy,
- bieżące naprawy dźwigów,





- wymiana instalacji domofonowej z urządzeń analogowych na urządzenia cyfrowe w bloku przy ul. Krasińskiego 6 (kl. VII i XV),
- wymiany fragmentów pionów kanalizacji sanitarnej ul. Leonarda oraz Krasińskiego 6,
- prace na instalacji C.O. w budynku mieszkalnym przy ul. Leonarda 13 i 9,
- awaryjne naprawy powierzchni połączenia daszków nad wejściem do klatek i prześwietem w budynku przy ul. Krasińskiego 6,
- uzupełnianie ubytków w elewacji w blokach mieszkalnych przy ul. Leonarda 5,
- wykonanie izolacji ścian fundamentowych i odprowadzenie deszczówki z rury spustowej w bloku przy ul. Krasińskiego 6.

Nieruchomość III

- docieplenie ścian i remont balkonów – 7 szt. w bloku przy ul. Zana 13,
- wymiana podpionowych zaworów cyrkulacyjnych na instalacji c.w.u.

- w budynkach przy ul. Zana 13 i ul. Krasińskiego 3,
- bieżące naprawy dźwigów – ul. Zana 13, ul. Krasińskiego 3,
 - docieplenie stropodachu w budynku przy ul. Krasińskiego 3, kl. VI,
 - awaryjna naprawa powierzchni połączenia daszku nad wejściem do klatki i malowanie parteru w budynku przy ul. Krasińskiego 3, kl. IV,
 - wymiany fragmentów pionów kanalizacji sanitarnej,
 - wykonanie studzienki deszczowej wraz z odprowadzeniem wody do kanału deszczowego w bloku przy ul. Zana 13, kl. I,
 - naprawa uszkodzonych rur spustowych w budynku przy ul. Krasińskiego 3,
 - naprawa rur spustowych.

Nieruchomość VI

- zespół garażowy przy ul. Krasińskiego 17**
- wymiana uszkodzonej rury spustowej,
 - naprawa oświetlenia.

Nieruchomość VII

zespół garażowy przy ul. Leonarda 4, 6, 8, 10

- naprawa uszkodzonych rynien i rur spustowych,
- naprawa oświetlenia.



PLANY REMONTOWE NA 2024 R. OS. IM. Z. KRASIŃSKIEGO

W 2024 r., w ramach funduszu remontowego, planujemy wykonać następujący zakres prac remontowych:

Nieruchomość I:

1. remont wewnętrznej instalacji elektrycznej WLZ przy ul. Krasińskiego 16.

Nieruchomość II:

1. remont balkonów wraz z zadaszeniem przy ul. Leonarda 5,
2. wymiana dźwigu w bloku przy ul. Leonarda 5, kl. III.

Nieruchomość III:

1. termomodernizacja ścian zewnętrznych str. północnej budynku, remont balkonów przy ul. Krasińskiego 3, VI kl.,
2. termoizolacja ścian zewnętrznych strony zachodniej budynku przy ul. Zana 13, (do klatki II włącznie).

Informujemy iż w roku 2023, na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni w części dotyczącej Os. im. Z. Krasińskiego – nie zostały złożone żadne wnioski.

TRADYCJA

Idąc śladem tradycji, także w tym roku na Osiedlu im. Z. Krasińskiego miały miejsce uroczyste Obchody Święta Odzyskania Niepodległości. Pamiątkowy kamień i dąb „Józef” byli świadkami godnej do naśladowania postawy patriotycznej.



Zarząd, Pracownicy LSM oraz mieszkańcy Osiedla wspólnie z dyrekcją, grobem pedagogicznym oraz dziećmi ze Szkoły Podstawowej nr 57 i Przedszkola nr 48 spotkali się w symbolicznym dla wszystkich miejscu aby odśpiewać pieśni patriotyczne, złożyć kwiaty oraz uczcić ten ważny dla Polski moment. Po uroczystym odśpiewaniu hymnu narodowego, najmłodszy uczestnicy obchodów przy harmonii nauczyciela muzyki ze SP nr 57 przedstawili część artystyczną.

Cykliczny konkurs na „Najpiękniej ukwiecony balkon LSM” również i tym razem cieszył się niestąbnym zainteresowaniem. Nagrody dla laureatów zostały wręczone podczas gali w Domu Kultury LSM

Nie zawiedli również emerytowani pracownicy LSM mieszkający na naszym Osiedlu.

Administracja Nr 2 – informacje bieżące i podsumowanie

Osiedla im. J. Słowackiego oraz Z. Krasińskiego LSM funkcjonują w nowej strukturze LSM od 1 stycznia 2021 roku, natomiast od 29.01.2024 roku obie Administracje funkcjonują wspólnie w budynku przy ul. Skierki 10 stanowiąc zasób Administracji nr 2.

Biuro Administracji im. J. Słowackiego przy ul. Skierki 10 przyjmuje mieszkańców w godzinach urzędowania, można także zostawić zgłoszenie w formie papierowej w skrzynkach przy drzwiach Administracji, zadzwonić, skontaktować się przez e-maila lub za pomocą aplikacji mobilnej iMieszkaniec.

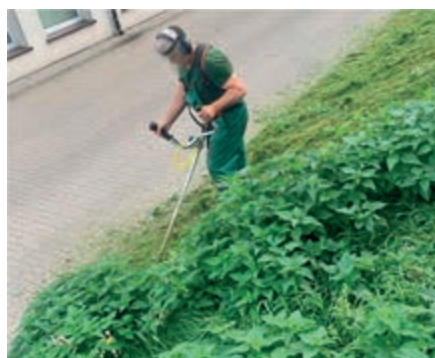
Zapewnienie stałej i nieprzerwanej kontroli i dbałości o zasób naszej Administracji realizowany jest poprzez bieżącą pracę administratorów, konserwatorów, gospodarzy rejonów oraz firm zewnętrznych pod kontrolą kierownictwa Administracji. Poza godzinami pracy usługi pogotowia w zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych świadczy ZTSM, instalacji ciepłych LPEC oraz dyżury dostawców mediów tj. wody, gazu odpowiednio MPWiK Lublin oraz PGNiG.

Jednym z wielu zadań wykonywanych przez pracowników jest utrzymanie terenów zielonych.

Dzięki wyposażeniu w profesjonalny sprzęt prace mogą być prowadzone szybko, sprawnie i w miarę potrzeb.

W związku z dość dużą rotacją mieszkań (sprzedaż, darowizny, spadki) dużym problemem są uciążliwe dla mieszkańców remonty. Przypominamy, iż planowany remont należy zgłosić do Administracji, a wykonywane prace powinny być prowadzone w sposób najmniej uciążliwy dla pozostałych mieszkańców.

Kolejnym problemem jest utylizacja zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego oraz baterii. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców na Osiedlach pojawiły się kontenery dedykowane takim właśnie przedmiotom.



Wywóz odpadów budowlanych i rozbiórkowych – w ramach opłaty za wywóz odpadów – odbiera się tylko odpady budowlane i rozbiórkowe, które wytworzył właściciel nieruchomości w ramach prowadzonego remontu. Ilość odbieranych odpadów tego typu w ramach ponoszonej przez Spółdzielnię do miasta opłaty została zlimitowana do 1 m³ na gospodarstwo domowe w roku. Po ustaleniu telefonicznym z jednostką wywozową (aktualnie EKOLAND) terminu podstawienia specjalnego kontenera możliwy jest odbiór takich odpadów przy konkretnym remoncie stosownie do potrzeb mieszkańca.

Ponadto zgodnie z obowiązującymi przepisami (Regulamin używania lokali i porządku domowego LSM) przypominamy o zakazie pozostawiania przedmiotów na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych itd. Surowe przepisy w tym względzie egzekwuje także Państwowa Straż Pożarna, a za nieprzestrzeganie zasad ppoż. grożą surowe kary finansowe.

Dbamy też by najmłodszy mieszkańcy Osiedla mogli spędzać wraz z rodzicami bezpiecznie i komfortowo wolny czas. W miarę posiadanych wolnych środków doposażamy place zabaw w nowe urządzenia zabawowe.

Mamy nadzieję, że informacje przekazane w tym sprawozdaniu pozwolą Państwu na rzetelny ogląd tego, co działo się w zakresie pracy Administracji nr 2 w minionym roku.

Ze swej strony dziękujemy mieszkańcom za życzliwość i pomoc okazaną Administracji w realizacji zadań. Dziękujemy przewodniczącemu i członkom Rady Osiedla im. J. Słowackiego za zaangażowanie w działaniach spółdzielni na rzecz mieszkańców i wkład pracy na rzecz członków Spółdzielni podległych pod ADM nr 2.

| Administracja nr 2
Kierownik Adam Kozioł

Kierownik
Administracji Osiedla Nr 2
im. J. Słowackiego, Z. Krasińskiego

Adam Kozioł

| Z-ca Kierownika
Aneta Baczyńska-Dobosz

Z-ca Kierownika
Administracji Osiedla Nr 2
im. J. Słowackiego, Z. Krasińskiego
Aneta Baczyńska-Dobosz